

건설경기 진단 및 활성화 방안*

박선구 대한건설정책연구원 경제금융연구실장
(parksungu@ricon.re.kr)

- I. 들어가며
- II. 최근 건설산업 여건 분석
- III. 건설경기 진단과 평가
- IV. 건설경기 활성화 방안
- V. 결론

8

■ 국문요약 ■

본고에서는 건설산업을 둘러싼 환경변화 가운데 단기적인 관점에서 경제적 요인을 중심으로 건설업이 직면한 제반 여건을 분석한다. 이를 통해 건설경기를 진단하고 활성화 방안을 제시한다. 경제 전반은 물론 건설경기 회복세를 제약하고 있는 고금리 상황이 지속되면서 부동산PF 부실에 대한 우려가 크다. 여기에 공사비 상승으로 건설현장 운영이 어려워지고, 수익성 역시 감소하고 있다. 무엇보다 건설 선행지표의 부진이 이어지고 있어 향후 건설경기 부진 우려 역시 커지고 있다. 건설경기 진단 결과, 2022년 4분기 이후 건설경기는 크게 악화되었으며, 2023년이 가장 부진한 것으로 분석되었다. 금융시장 불안, 생산요소 수급 차질, 공사비 상승 등 부정적 요인이 재차 부각될 경우 2024년 건설경기 침체는 더욱 심화될 가능성이 높다. 본고에서는 건설경기 활성화를 위해 공공부문 역할 강화, 위험요인 관리 및 정책지원, 취약부문 보호 및 육성, 해외건설 활성화 지원을 제안하였다. 건설산업을 둘러싼 내외부 환경과 여건이 부정적인 것은 틀림없는 사실이나, 건설경기 활성화 대책이 시장에서 효과적으로 작동한다면 건설산업 리스크 감소, 하강국면 낙폭 축소 및 기간 단축 등을 기대할 수 있다. 무엇보다 건설기업의 노력이 선행되어야 하며, 여기에 정부의 정책지원이 뒷받침될 필요가 있다.

주제어 : 건설경기, 건설시장 전망, 건설투자, 전문건설업

* 본고는 부동산시장 현안 대응을 위한 릴레이 세미나(2024.3.18.)에서 저자가 발제한 내용을 수정·보완하여 작성한 것이다.

I. 들어가며

건설산업은 단기 및 중장기적으로 정치, 경제, 사회·문화, 기술 측면에서 다양한 환경변화에 직면해 있다. 이는 단기적으로 건설경기 흐름과 양상을 변화시킬 수 있고, 중장기적으로 산업의 구조 재편까지 영향을 줄 수 있을 것으로 보인다.

이 가운데 건설산업의 단기적 리스크는 경제적 요인이 다수이다. 고금리·고물가·고환율의 3고(高)는 뉴노멀이 되어 당분간 지속될 가능성이 커져 부동산 PF 부실화 우려가 장기화될 위험이 있다. 여기에 공사비 부담도 여전한 상황이며 특히, 건설 선행지표가 부진하여 단기적으로 건설경기 침체가 예상된다.

중장기적으로도 건설환경은 녹록치 않다. 생산요소 확보가 쉽지 않은 여건이며, 스마트·디지털 전환이 타 산업에 비해 열위이다. 저출산·고령화, 생산가능인구의 감소 등 인구구조 변화 역시 장기적으로 건설수요를 크게 위축시키는 요인으로 작용하여 건설시장에 부정적 파급효과를 불러올 가능성이 상당하다.

그림 1 건설산업을 둘러싼 내외부 환경 여건



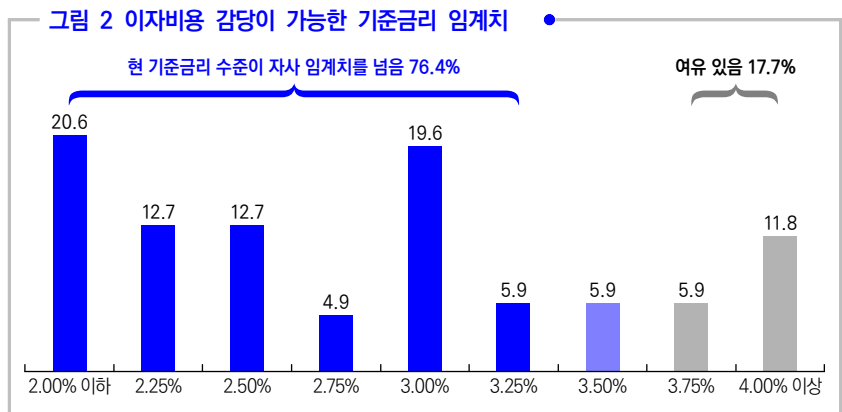
본고에서는 건설산업을 둘러싼 환경변화 가운데 단기적인 관점에서 경제적 요인을 중심으로 건설업이 직면한 제반 여건을 분석한다. 이를 통해 건설 경기를 진단하고 활성화 방안을 도출하고자 한다. 본고에서 다루는 내용과 대안이 위기에 빠져 있는 건설산업에 미약하나마 도움이 되길 기대한다.

II. 최근 건설산업 여건 분석

1. 고금리 하에서 부실위험 가중

경제 전반은 물론 건설경기 회복세를 제약하고 있는 고금리 상황이 지속되면서 어려움이 가중되고 있다. 미국의 견조한 실물경기, 근원물가의 경직성 등으로 연준의 피벗 기대가 약화되어 시장금리가 높은 수준을 유지하고 있기 때문이다. 다만, 올해 하반기 전후로 연준의 금리인하를 기대하면서 추가적인 기준금리 인상은 없을 것이라는 안도감이 확산되고 있는 것은 다행이다.

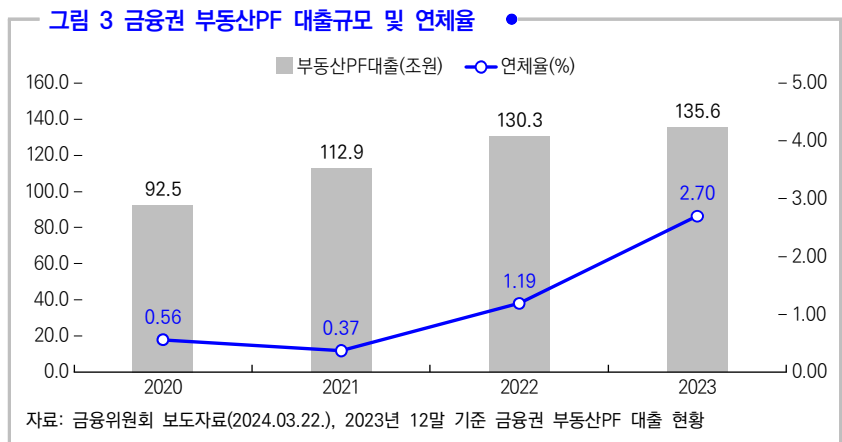
한국경제인협회 조사(매출 500대 건설기업 대상)에 따르면 76.4%의 기업이 현재 금리수준에서 이자비용도 감당하기 어려운 것으로 조사되었다. 그만큼 상당수의 기업이 현재의 금리수준을 높게 판단하고 있다는 것을 의미한다. 대한건설정책연구원(2023)의 외감업체 대상 분석에서도 3년 연속 이자보상배율이 1미만인 기업이 18.7%로 나타나, 건설산업 내 한계기업의 비중이 적지 않음을 보여준다.



고금리하에서 우려되는 것은 부동산PF의 부실이다. 현재 부동산PF 대출 규모는 2022년 이후 증가세는 둔화되고 있으나, 연체율은 지속적으로 상승하고 있다. 금융위원회 자료에 따르면 부동산PF 연체율은 2023년 말 기준 2.70%이며, 은행을 제외한 증권사, 여전사, 저축은행 등의 연체율이 상승 중이다. 일각에서는 부동산PF 규모를 PF대출, 증권사의 지급보증, 브릿지론성 토지담보대출까지 포함하면 200조 원에 육박하는 것으로 파악하는 경우도 있다. 특히, 부실화 위험은 브릿지론에서 본 PF로 전환되지 못한 사업장에

집중되어 있는데 NICE신용평가에서는 브릿지론의 30% 이상은 손실 가능성이 큰 것으로 보고 있다.

기존 PF 사업장의 부실처리가 지연되고, 신규 PF 공급이 원활하지 못해 착공이 지연되거나 급감하면서 건설시장에 악순환으로 작용하고 있다. PF 대주단 협약 가동 및 금융당국의 정책 대응으로 부동산PF 시장의 경착륙 가능성은 크지 않으나, 정상화에는 오랜 시간이 소요될 것으로 예상된다.



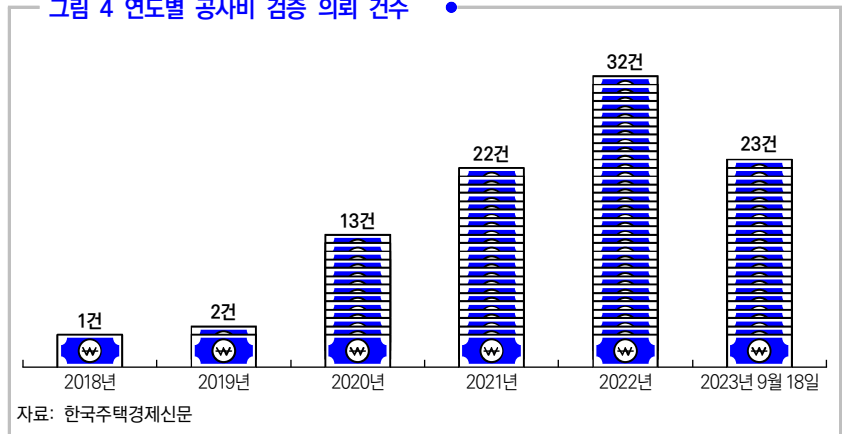
2. 역대급 수준의 공사비 상승

2021년 이후 자재가격 상승폭은 최근 40여년과 비교해도 가장 큰 폭의 변동성을 보여주고 있다. 과거 건설자재 상승 요인은 오일쇼크, 수요급증, 환율 급등, 유동성 증가 등의 개별적 요인이었다면, 최근 상승은 환율, 유동성 외에 전쟁과 지역봉쇄 등 외부요인까지 더해졌다는 점에서 상승폭이 이전보다 심화되었다. 2021년 철강재, 금속재 가격이 크게 올랐으며, 2022년부터 최근까지는 시멘트, 레미콘 등 비금속광물이 상승을 주도하였다.

팬데믹 이후 건설자재가격은 3년간 35.6% 올랐으며, 자재비와 인건비를 종합한 건설공사비지수는 26.1% 상승했다. 최근 10년(2014~2023)으로 보면 건설자재가격은 37.3%, 건설공사비지수는 55.4% 각각 상승하여 전체 건설원가에 부담으로 작용하고 있다. 다행히 2023년 이후 건설자재가격은 안정화 추세에 있으나, 친환경 과정에서 발생할 수 있는 비용 상승으로 하락 가능성은 제한적인 상황이다.

건설공사비 상승은 건설산업 내 발주자와 원도급자, 원도급자와 하도급자 간 공사비 문제로 이어져 현장 갈등이 크게 증가했다. 공사비 인상을 요구하며 현장이 섰다앉히는 경우가 발생했으며, 자재수급, 공사비 문제 등으로 소송, 중재가 증가하면서 직간접적인 부가 비용이 발생했다. 산업간 갈등도 심화되었는데, 주요 자재가격 상승에 따라 철강, 시멘트, 레미콘, 건설업체의 갈등이 증폭되었다. 22년에 이어 23년에도 시멘트 가격이 인상되자, 시멘트와 레미콘/건설업체 간 갈등이 심화되어 일부 지역에서는 공급 중단 사태까지 발생했다. 건설자재 수급차질과 가격상승은 재개발·재건축 공사비를 둘러싼 조합과 시공사 갈등으로도 전이되었다. 조합과 시공사 간 갈등으로 한국부동산원에 공사비 검증을 의뢰하는 건수가 급증했으나, 법적 구속력이 없기 때문에 문제가 해소되는 경우는 드문 상황이다. 결과적으로 조합과 시공사 간의 갈등은 주택공급 및 입주 지연 등의 사회적 문제로 확대되고 있다.

그림 4 연도별 공사비 검증 의뢰 건수



3. 선행지표 부진에 따른 불확실성 증대

경기 불확실성 확대, 금리상승에 따른 부동산PF 부실, 공사비 상승 등의 부정적 건설환경으로 건설수주, 건축허가 및 착공면적, 분양 등 선행지표의 부진이 심각한 수준이다. 이 같은 선행지표 악화는 올해부터 본격적으로 건설기성 및 투자 부진으로 가시화될 전망이다.

2023년 건설수주는 전년동기대비 17.4% 감소하여 2022년 4분기부터 5분기 연속 부진한 상황이다. 세부적으로 보면 2023년 건설수주는 공공이 양호한 가운데 민간이 부진했으며, 토목에 비해 건축부문 감소세가 심각하다.

건설수주는 물가상승이 반영된 경상금액이라는 측면에서 증가하는 것이 일반적이나, 최근 그 부진이 우려스럽다.

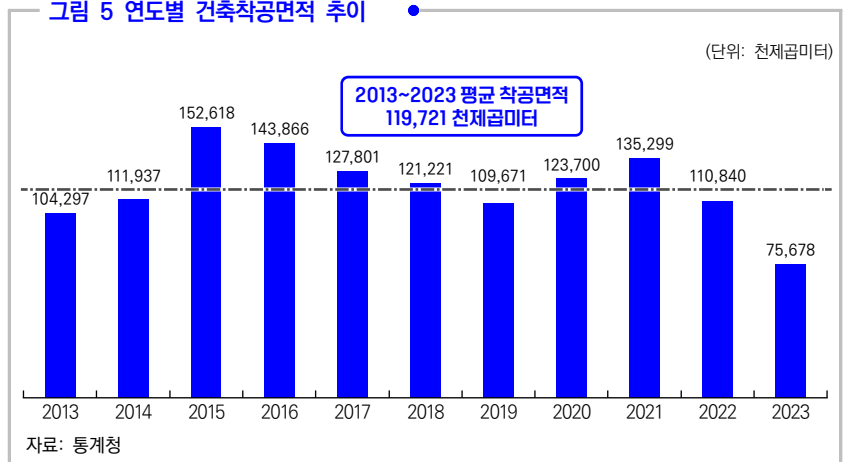
표 1 2023년 국내 건설수주 세부 동향

구분	합계	발주자별						공종별			
		공공			민간			토목	건축		
		소계	토목	건축	소계	토목	건축		소계	주거	비주거
2023년 누계	1,898,440	643,060	427,147	215,913	1,255,381	269,564	985,816	696,711	1,201,729	597,862	603,867
2022년 누계	2,297,490	568,563	363,410	205,153	1,728,927	246,270	1,482,657	609,680	1,687,810	860,174	827,636
전년비	△17.4	13.1	17.5	5.2	△27.4	9.5	△33.5	14.3	△28.8	△30.5	△27.0

자료: 통계청

건축허가면적과 건축착공면적 역시 동반 큰 폭으로 감소하면서 건설경기 부진이 우려된다. 2023년 건축허가는 10년 평균의 84.8% 수준이며, 착공은 63.2%로 감소폭이 상당한 수준이다. 특히, 건설수주와 건축허가는 미실현 물량인데 비해 착공은 실현물량으로 지표상 중요도가 높다. 건축착공은 2022년부터 평균치를 하회하고 있어 향후 2년간 건설경기는 부진할 가능성이 큰 것으로 판단된다.

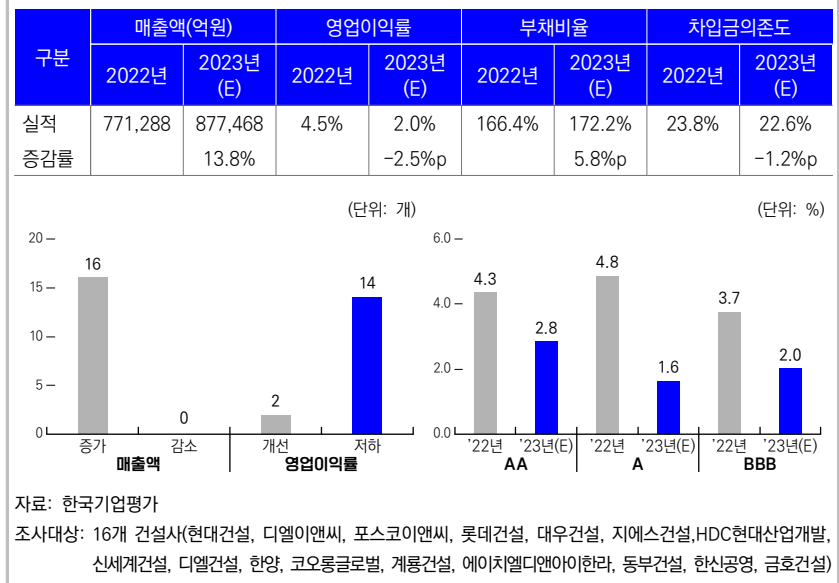
그림 5 연도별 건축착공면적 추이



4. 기업 수익성 하락과 보수적 수주 전략

금융비용 증가, 공사비 상승은 건설기업의 수익성 하락으로 이어졌다. 한국기업평가에 따르면 2023년 주요 건설기업의 매출은 증가했으나, 이익률은 16개사 중 14개사가 감소한 것으로 나타났다. 공사비 상승에 따라 매출은 공통적으로 증가했으나, 영업이익률은 2022년 대비 2.5%p 하락한 2%를 기록하였다. 부정적 건설환경이 지속되고 있어 수익성 개선은 올해에도 기대하기 어려울 전망이다, 특히 중소기업의 어려움은 더욱 커질 것으로 판단된다.

그림 6 2023년 주요 건설사 잠정실적(2022년 대비)



수주환경이 악화되고, 이익률 개선이 어려운 여건에서 주요 건설사는 보수적 경영 전략 채택한 것으로 보인다. 대형 건설사의 대부분이 올해 수주 목표치를 10% 이상 하향 조정했다. 중대형 건설사 수주 전략 조사결과, 공사비가 확보된 양질의 사업장 위주의 수주, 민간사업보다는 공공사업에 집중하는 등 보수적 스탠스를 취하는 것으로 나타났다. 심지어 특정 건설사의 경우 한 해 동안 수주를 전면 중단하고 기존 사업장 관리에 초점을 맞추는 전략을 택한 곳도 있다. 한편, 건설시장 불확실성으로 중소건설사 및 전문건설업은 수주 목표 자체를 설정하지 못하고 있는 실정이다.

그림 7 2024년 주요 건설사 수주 목표 및 전략

구 분	삼성물산	현대건설	대우건설	GS건설	DL이앤씨	포스코이앤씨
2023년 실적(조원)	19.2	20.2	13.2	10.2	14.9	11
2024년 목표(조원)	18	17	11.5	13.3	11.6	10
증감	-1.2	-3.2	-1.7	+3.1	-3.3	-1.0

자료: 각 사 발표치, 한국건설산업연구원 자료 재인용.

구 분	수주 전략	구 분	수주 전략
OO건설	양질의 사업장만 수주 검토	OO건설	택지위주 사업, 민간사업은 보수적
OO건설	분양 및 개발사업 지양, EPC위주 검토	OO건설	양질의 사업장을 제외한 택지, 공공, 민간 수주중단
OO건설	수주보다 관리 위주 공사비 확보 가능한 사업만 수주	OO건설	수주 중단, 미분양 및 후분양 사업장 관리에 초점

자료: 각사 수주전략 조사자료

III.
건설경기
진단과 평가

1. 건설경기 진단 지표

대한건설정책연구원은 다양한 건설지표(월 데이터 기준) 분석을 통해 현재 건설경기를 효과적으로 진단하는 방법과 기준을 자체적으로 제시하고 있다. 진단 지표는 총 7개로 건설지표 가운데 선행지수 성격을 가지는 지표와 중요도가 높다고 판단되는 지표를 선정하였다. 또한, 지표의 합리적인 평가기준을 통해 개별 변수별 정상 또는 위험을 판단하고 있다. 7개 진단 지표의 위험횟수에 따라 현재 건설경기를 6단계[0개(과열), 1개(호조), 2개(중립), 3개(경계), 4~5개(부진), 6개 이상(심각)]으로 구분한다. 참고로 건설경기 진단 지표 및 평가기준, 위험 횟수에 따른 경기판단은 연구원 자체 판단임을 참고하길 바란다.

표 2 건설경기 진단 지표 및 평가기준

구분	의미	평가 기준
건설수주	금액기준 대표 건설 선행지표	3년 평균 대비 감소 → 위험
건축착공면적	물량기준 대표 건설 선행지표	3년 평균 대비 감소 → 위험
건설기성	금액기준 대표 건설 동행지표	3년 평균 대비 감소 → 위험
건설공사비지수	자재비 및 인건비 비용지표	3년 평균 상승률 5% 이상 → 위험
미분양주택수	주택시장 위험지표	60,000호 이상 → 위험
회사채수익률	설명력 높은 금리지표	회사채수익률(BBB-) 9%이상 → 위험
건설BSI지수	건설기업 심리지표	BSI지수 68 미만 → 위험

2. 최근 건설경기 진단 결과

건설경기 진단 결과, 2022년 4분기 이후 건설경기는 크게 악화되었으며, 2023년이 가장 부진한 것으로 판단된다. 2021년의 경우 건설경기는 대체적으로 양호한 것으로 평가됐다. 지표상 위험을 나타내는 경우가 7개 가운데 1개 또는 2개로 양호한 수준이었다. 2022년 들어 위험의 횟수 증가하였고, 레고랜드 사태(2022년 9월) 이후 부진이 심화되었다. 2023년에는 건설경기가 지속적으로 부진과 심각으로 나타나, 최근 3개년 가운데 가장 악화된 것으로 나타났다.

그림 8 최근 건설경기 진단 결과(2021~2023)

2021	건설 수주	건축 확공	건설 기성	건설 공시비	미분양 주택	회사채 수익률	건설 BSI	경기 진단	2022	건설 수주	건축 확공	건설 기성	건설 공시비	미분양 주택	회사채 수익률	건설 BSI	경기 진단
2021/01	정상	정상	위험	정상	정상	정상	정상	호조	2022/01	정상	정상	위험	위험	정상	정상	정상	중립
2021/02	정상	정상	위험	정상	정상	정상	정상	호조	2022/02	정상	위험	위험	위험	정상	정상	정상	경계
2021/03	정상	정상	위험	정상	정상	정상	정상	호조	2022/03	정상	위험	위험	위험	정상	정상	정상	경계
2021/04	정상	정상	위험	위험	정상	정상	정상	중립	2022/04	정상	위험	위험	위험	정상	위험	정상	부진
2021/05	정상	정상	위험	위험	정상	정상	정상	중립	2022/05	정상	위험	위험	위험	정상	위험	정상	부진
2021/06	정상	정상	위험	위험	정상	정상	정상	중립	2022/06	정상	위험	위험	위험	정상	위험	정상	부진
2021/07	정상	정상	위험	위험	정상	정상	정상	중립	2022/07	정상	위험	위험	위험	정상	위험	정상	부진
2021/08	정상	정상	위험	위험	정상	정상	정상	중립	2022/08	정상	정상	정상	위험	정상	위험	정상	중립
2021/09	정상	정상	위험	위험	정상	정상	정상	중립	2022/09	정상	정상	위험	위험	정상	위험	정상	경계
2021/10	정상	정상	위험	위험	정상	정상	정상	중립	2022/10	위험	위험	정상	위험	정상	위험	정상	부진
2021/11	정상	정상	위험	위험	정상	정상	정상	중립	2022/11	위험	위험	정상	위험	정상	위험	위험	부진
2021/12	정상	정상	위험	위험	정상	정상	정상	중립	2022/12	위험	위험	위험	위험	위험	위험	위험	심각

2023	건설 수주	건축 확공	건설 기성	건설 공시비	미분양 주택	회사채 수익률	건설 BSI	경기 진단
2023/01	정상	위험	정상	위험	위험	위험	위험	부진
2023/02	위험	위험	정상	위험	위험	위험	위험	심각
2023/03	위험	위험	정상	위험	위험	위험	위험	심각
2023/04	위험	위험	정상	위험	위험	위험	위험	심각
2023/05	위험	위험	정상	위험	위험	위험	위험	심각
2023/06	위험	위험	정상	위험	위험	위험	정상	부진
2023/07	위험	위험	정상	위험	위험	위험	정상	부진
2023/08	위험	위험	정상	위험	위험	위험	위험	심각
2023/09	위험	위험	정상	위험	위험	위험	정상	부진
2023/10	위험	위험	정상	위험	위험	위험	위험	부진
2023/11	위험	위험	정상	위험	위험	위험	위험	부진
2023/12	정상	위험	정상	위험	위험	위험	위험	부진

현재 건설경기를 금융위기 상황과 비교하기 위해 2009년부터 2014년까지 동일한 기준으로 평가하였다. 최근 건설경기와 금융위기 이후 건설경기 상황은 일부 유사한 점이 존재하나, 금융위기 이후가 더욱 심각했던 것으로 판단된다. 유사한 점으로는 부동산PF 위험, 높은 인플레이션, 건설 선행지표 악화이며, 차이점으로는 금융위기 시기는 대규모 경제위기였다는 점과 주택 미분양이 16만 호에 달했다는 점이다.

금융위기 이후 건설경기 진단 결과, 금융위기 이후 건설경기는 2009년부터 2013년까지 5년 가까이 부진했던 것으로 나타났다. 건설경기 진단 지표로는 2011년이 가장 심각했으며, 2014년 이후 회복세를 보였다. 금융위기 이후 건설경기는 약 5년간 하강국면으로 순환변동상 최장기간 부진을 기록하였다. 현재 건설산업을 둘러싼 여건이 부정적이나, 금융위기 시기에 비해 건설경기 하락폭은 크지 않을 것으로 예상된다.

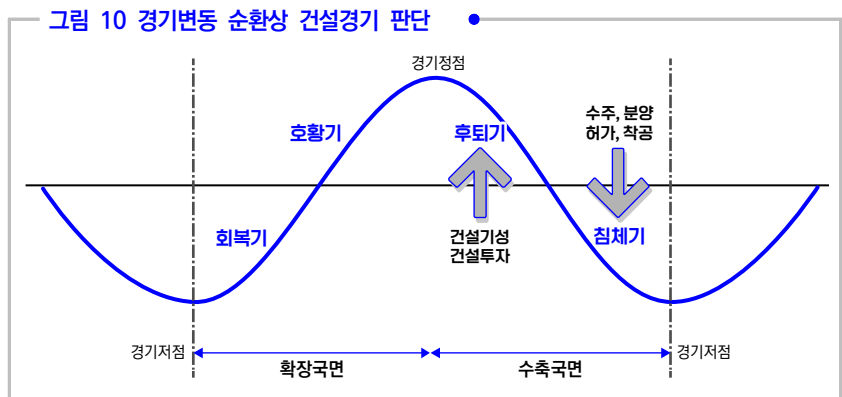
그림 9 금융위기 이후 건설경기 평가 결과(2009-2014)

2009	건설 수주	건축 착공	건설 가성	건설 공사비	미분양 주택	회사채 수익률	건설 BSI	경기 진단	2010	건설 수주	건축 착공	건설 가성	건설 공사비	미분양 주택	회사채 수익률	건설 BSI	경기 진단
2009/01	위험	위험	위험	위험	위험	위험	정상	심각	2010/01	정상	정상	위험	위험	위험	위험	정상	부진
2009/02	위험	위험	정상	위험	위험	위험	정상	부진	2010/02	위험	정상	위험	위험	위험	위험	정상	부진
2009/03	위험	위험	위험	위험	위험	위험	정상	심각	2010/03	위험	정상	정상	위험	위험	위험	정상	부진
2009/04	정상	위험	위험	위험	위험	위험	정상	부진	2010/04	위험	정상	위험	위험	위험	위험	정상	부진
2009/05	위험	위험	위험	위험	위험	위험	정상	심각	2010/05	정상	위험	위험	위험	위험	위험	정상	부진
2009/06	정상	위험	정상	위험	위험	위험	정상	부진	2010/06	위험	정상	정상	위험	위험	위험	위험	부진
2009/07	위험	위험	위험	위험	위험	위험	정상	심각	2010/07	정상	위험	위험	위험	위험	위험	정상	부진
2009/08	위험	위험	위험	위험	위험	위험	정상	심각	2010/08	위험	정상	위험	위험	위험	위험	위험	심각
2009/09	정상	정상	정상	위험	위험	위험	정상	경계	2010/09	위험	위험	위험	위험	위험	위험	위험	심각
2009/10	정상	정상	위험	위험	위험	위험	정상	부진	2010/10	위험	위험	위험	위험	위험	위험	정상	심각
2009/11	정상	위험	위험	위험	위험	위험	정상	부진	2010/11	위험	위험	위험	위험	위험	위험	위험	심각
2009/12	정상	정상	위험	위험	위험	위험	정상	부진	2010/12	위험	위험	위험	위험	위험	위험	위험	심각
2011	건설 수주	건축 착공	건설 가성	건설 공사비	미분양 주택	회사채 수익률	건설 BSI	경기 진단	2012	건설 수주	건축 착공	건설 가성	건설 공사비	미분양 주택	회사채 수익률	건설 BSI	경기 진단
2011/01	위험	위험	위험	위험	위험	위험	위험	심각	2012/01	정상	정상	위험	위험	위험	위험	위험	부진
2011/02	위험	정상	위험	위험	위험	위험	위험	심각	2012/02	정상	정상	위험	위험	위험	위험	정상	부진
2011/03	위험	정상	위험	위험	위험	위험	위험	심각	2012/03	위험	정상	위험	위험	위험	위험	정상	부진
2011/04	위험	정상	위험	위험	위험	위험	위험	심각	2012/04	위험	정상	위험	위험	위험	위험	정상	부진
2011/05	위험	정상	위험	위험	위험	위험	위험	심각	2012/05	위험	정상	위험	위험	위험	위험	위험	심각
2011/06	정상	정상	위험	위험	위험	위험	위험	부진	2012/06	정상	정상	위험	위험	위험	위험	위험	부진
2011/07	위험	정상	위험	위험	위험	위험	위험	심각	2012/07	정상	정상	위험	정상	위험	정상	위험	부진
2011/08	정상	정상	위험	위험	위험	위험	위험	부진	2012/08	위험	정상	위험	정상	위험	정상	정상	경계
2011/09	정상	정상	위험	위험	위험	위험	위험	부진	2012/09	위험	정상	위험	정상	위험	정상	정상	경계
2011/10	위험	정상	위험	위험	위험	위험	위험	심각	2012/10	위험	정상	위험	정상	위험	정상	정상	경계
2011/11	위험	정상	위험	위험	위험	위험	위험	심각	2012/11	위험	정상	위험	정상	위험	정상	정상	경계
2011/12	위험	정상	정상	위험	위험	위험	위험	부진	2012/12	위험	위험	위험	정상	위험	정상	정상	부진
2013	건설 수주	건축 착공	건설 가성	건설 공사비	미분양 주택	회사채 수익률	건설 BSI	경기 진단	2014	건설 수주	건축 착공	건설 가성	건설 공사비	미분양 주택	회사채 수익률	건설 BSI	경기 진단
2013/01	위험	정상	위험	정상	위험	정상	위험	부진	2014/01	정상	위험	정상	정상	정상	위험	위험	경계
2013/02	위험	정상	정상	정상	위험	정상	위험	경계	2014/02	위험	정상	정상	정상	정상	위험	위험	중립
2013/03	위험	위험	위험	정상	위험	정상	위험	부진	2014/03	위험	정상	정상	정상	정상	위험	위험	중립
2013/04	위험	정상	정상	정상	위험	정상	위험	경계	2014/04	정상	정상	정상	정상	정상	위험	위험	호조
2013/05	위험	위험	정상	정상	위험	정상	위험	부진	2014/05	위험	정상	정상	정상	정상	위험	위험	중립
2013/06	위험	정상	정상	정상	위험	정상	위험	경계	2014/06	위험	정상	정상	정상	정상	위험	위험	중립
2013/07	위험	정상	정상	정상	위험	위험	위험	부진	2014/07	정상	정상	정상	정상	정상	위험	위험	호조
2013/08	위험	정상	정상	정상	위험	위험	위험	부진	2014/08	정상	정상	정상	정상	정상	위험	위험	중립
2013/09	위험	정상	정상	정상	위험	정상	위험	경계	2014/09	정상	정상	위험	정상	정상	위험	위험	중립
2013/10	정상	정상	정상	정상	위험	정상	위험	중립	2014/10	정상	정상	정상	정상	정상	위험	위험	호조
2013/11	정상	정상	정상	정상	위험	위험	위험	경계	2014/11	위험	정상	위험	정상	정상	위험	위험	경계
2013/12	위험	정상	위험	정상	위험	위험	위험	부진	2014/12	위험	위험	위험	정상	정상	정상	위험	부진

대다수의 기관은 올해 건설투자 전망에 있어 마이너스 성장을 예상하고 있다. 특히, 발표(전망)시점이 늦어질수록 건설투자 전망치가 악화되고 있는 실

정이다(한국은행 -0.1% → -1.8% → -2.6%). 금융시장 불안, 생산요소 수급 차질, 공사비 상승 등 부정적 요인이 재차 부각될 경우 2024년 건설경기 침체는 더욱 심화될 가능성이 상존한다.

건설 선행지표 부진과 부정적 외부환경을 고려하면 건설경기는 2025년까지 부진할 것으로 예상된다. 경기변동 순환상 건설경기는 선행지표 측면에서는 침체기, 동행지표는 후퇴기로 판단된다. 또한, 건설물량 시차 효과로 보면 선행공종은 2024년 저점, 후행공종은 2025년이 저점일 것으로 보인다. 다만, 금리 하락, 부동산PF 위험 감소, 공사비 상승 완화 등의 경제여건 개선과 주택공급 확대 등 정부 정책목표가 시장에 안착될 경우 낙폭은 줄어들 것으로 기대한다.

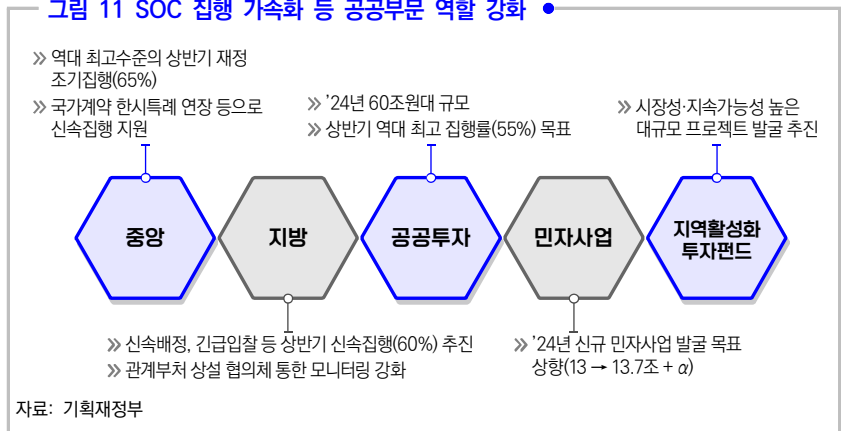


IV. 건설경기 활성화 방안

1. 공공부문 역할 강화

정부는 주택·건설경기 부진을 인지하고 주택공급 확대 및 건설경기 회복을 위해 다양한 대책을 수립하고 있다. 특히 1.10 대책을 통해 주택공급 여건 개선, 건설기업 성장동력 지원, 부동산PF 재구조화 등 전방위적 지원을 강화하고 있다. 중앙 및 지방정부는 재정 조기집행을 추진하고, 공공부문 건설투자를 확대할 방침이다. 또한, 대규모 프로젝트 발굴과 민자사업 활성화를 추진하는만큼 정책효과를 기대할 수 있다. 민자사업의 경우 2023년 전체 건설투자에 3.1%에 불과한 수준인데 정부 목표대로 추진될 경우 6% 이상으로 늘어날 수 있다.

그림 11 SOC 집행 가속화 등 공공부문 역할 강화



주택공급 여건이 악화되고 경제 전반의 불확실성이 큰 시기인만큼 LH 등을 통한 공공주택 확대도 필요하다. 2023년 주택건설 착공이 급감한 가운데, 공공물량은 17,796호로 5년 평균(71,430호)의 24.9%에 불과한 상황이다. 민간 주택물량 감소폭에 비해 공공물량이 더욱 크다는 점에서 향후 공공의 적극적인 역할이 중요하다. 주택 신규 수요와 노후주택 증가를 고려하여 적정 주택공급 물량이 유지될 수 있도록 노력해야 한다.

또한, 주택 인허가 이후 착공으로 전환되는 속도가 지연되는 만큼 패스트 트랙을 활용해 공공주택을 조기 공급할 필요가 있다. 이와 함께 최근 공공주택 공급이 감소하고 있다는 점에서 ‘공공지원민간임대주택’ 활성화와 역시 적극 검토해야 한다.

2. 위험요인 관리 및 정책지원

최근 건설시장의 위험요인은 다양하나, 그 중 부동산PF 부실화와 공사비 상승이 대표적이다. 따라서 우선적으로 부동산PF 연착륙을 위해 유동성 지원 확대와 함께 부실우려 PF사업장 재구조화 촉진 등이 필요하다. 본 PF 전환이 어려운 사업장(브릿지론)은 선별 정리하되, 손실 규모를 최소화하는 노력이 필요하다. 또한, 정상화 가능한 사업장 및 일시 유동성 부족 사업장은 자금 및 보증 지원을 통해 시장 연착륙을 지원해야 한다. 한편, 부동산 개발사업의 대표적인 자금조달 기법인 PF는 불황기에 반복적으로 경제를 위협하는 요인으로 작용하고 있다. 중장기적으로 PF방식을 대체할 수 있는 부동산개발사업 투자 펀드 등 다양한 자금조달 방안에 대한 고민도 이번 기회에 공론화할 필요가 있다.

그림 12 부동산PF 연착륙 유도를 위한 과제



건설자재 수급불안과 가격 변동으로 건설경기 악화와 함께 자재 수요자와 공급자간 갈등이 심화되고 있다. 자재수급 및 가격 갈등시 정부와 자재수요자 및 공급자가 참여하는 (가칭)협의체가 운영되어 온 사례가 존재하며, 실제로 2021년 이후 자재가격 급등에 따라 국토부, 기재부, 산업부, 조달청, 자재수요자, 공급자 간의 협의체가 운영된 사례가 있다. 그러나 협의체의 법적 근거가 없고, 이슈 발생시 일회성으로 운영되는 등의 한계가 존재한다. 따라서 건설자재 시장의 안정과 지속가능성을 위해 건설공사 품질과 안전에 영향을 끼칠 수 있는 주요 자재를 대상으로 ‘건설자재 수급협의체’를 구성하고, 법적 근거와 함께 협의체 운영 규정 등을 마련할 필요가 있다. 건설자재 수급협의체가 원활히 작동할 경우 자재수급 불일치가 줄어들고, 예측 가능한 가격 변동 등을 기대할 수 있다.

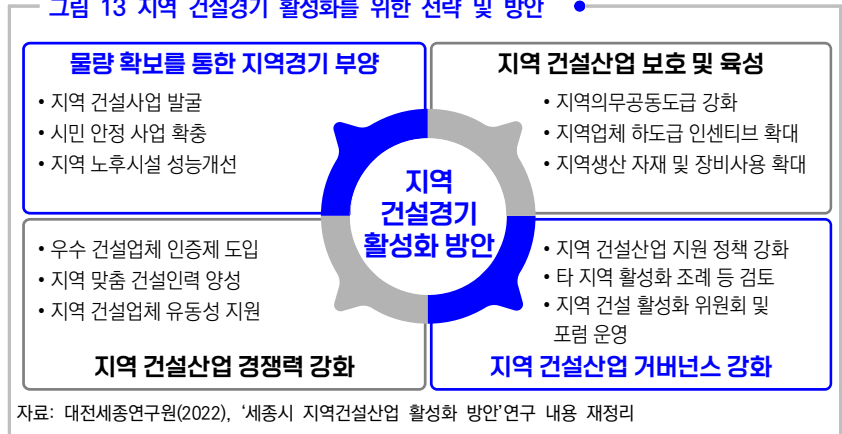
3. 취약부문 보호 및 육성

건설경기 침체시기에는 모두가 위기지만, 특히 중소·중견업체와 지역 건설업체의 어려움이 가중된다. 건설산업은 경제 전반과 고용에 미치는 영향이 상당하며 특히, 지역경제의 파급효과는 더욱 큰 상황이다. 그러나, 관내 발주공사의 지역업체 계약 비중이 40.4%에 불과하여 지역 건설업체의 물량이 부족한 실정이다. 관내 하도급공사는 더욱 심각하여 2022년 기준 지역업체의 하도급계약 비중은 33.9%에 불과하다.

지역 건설업체 성장 지원과 지역 경기 활성화를 위해 보호·육성과 함께 경쟁력 강화를 위한 지원이 필요하다. 단기적으로 지역 건설사업에서 지역업체

공동도급, 하도급률 상향의 인센티브 확대가 필요하며, 중장기적으로 경쟁력 강화 추진과 거버넌스 정립이 요구된다.

그림 13 지역 건설경기 활성화를 위한 전략 및 방안



또한, 부동산PF 위기 확대에 따라 건설기업의 부실이 증가하여 워크아웃 및 법정관리를 진행할 경우 이 피해는 원도급업자의 위기에 그치는 것이 아니라 다수의 협력업체 피해로 확산될 가능성이 크다. 과거 종합건설업체의 부도는 수백 개의 협력업체 연쇄 부도로 이어져 피해가 확산된 경험이 있다. 다행히 '신용등급이 높은 원사업자의 대금지급보증 면제' 폐지로 하도급대금지급보증이 활성화되어 있다. 다만, 하도급대금지급보증 약관이 보증기관마다 상이하여 하도급업체의 대응이 어렵다는 점에서 약관 표준화 필요하다. 이와 함께 민간공사에서 발주자의 지급능력이 부족하거나 발주자와 수급인이 계열관계인 경우 도덕적 해이 또는 동반 부실로 인해 대금채불이 발생할 수 있어, 민간공사에 한해 발주자의 하수급인에 대한 하도급대금지급보증 의무화를 검토할 필요가 있다.

4. 해외건설 활성화 지원

2023년 해외건설수주는 333억불로 소폭 반등했으나, 2010년 이후 지속적으로 하향세를 기록하고 있다. 해외시장은 국내 건설시장의 대체재 성격이 강한 특성이 있는만큼 국내 건설시장 침체에 따라 해외건설 활성화가 필요하다. 과거 외환위기 시기, 금융위기 이후 국내 건설경기가 침체되었으나, 해외수주 증가로 인해 일부 물량이 확보되어 위기 상황이 완화된 경험이 있다.

V. 결론

또한, 우리나라 해외건설수주는 중동지역에 집중되어 유가 상승시기에 실적이 증가하는 특성이 있다. 2000년에서 2020년까지 해외건설수주와 국제유가의 상관관계는 0.84로 매우 높다. 코로나 팬데믹 이후 국제유가가 높은 수준을 유지하고 있다는 점에서 중동지역의 플랜트 중심의 수주를 기대할 수 있다.

다만, 그간 해외건설 수익성이 좋지 못했다는 점에서 향후에는 고부가가치 사업의 접근이 필요하다. 기존 시공중심의 계약 방식보다 '엔지니어링-PMC-O&M 모델' 중심으로 수주 경쟁력 강화가 필요하다. 또한, 민관 협력을 통해 향후 '우크라이나 재건협력 사업' 등도 관심을 가지고 준비할 필요가 있다.

건설산업을 둘러싼 내외부 환경과 여건이 부정적인 것은 틀림없는 사실이다. 그러나 건설경기 활성화 대책이 시장에서 효과적으로 작동한다면 건설산업 리스크 감소, 하강국면 낙폭 축소 및 기간 단축 등을 기대할 수 있다.

경기는 순환한다. 현재 건설경기는 하강국면이나, 지나치게 위축되어선 안 된다. 일부 고통이 수반될 수도 있으나, 다시금 상승국면이 찾아오기 마련이기 때문이다. 하강국면 낙폭을 줄이고 기간을 단축하기 위해서는 민간의 노력이 중요하다. 건설기업의 노력이 선행되어야 하며, 여기에 정부의 정책지원이 뒷받침될 필요가 있다.

참고문헌

1. 금융위원회 보도자료(2024.03.22.), 2023년 12말 기준 금융권 부동산PF 대출 현황
2. 기획재정부(2024), 2024년 경제정책방향
3. 김성표(2022), 세종시 지역건설산업 활성화 방안, 대전세종연구원
4. 김태준(2023), 2022년 건설외감기업 경영실적 및 한계기업 분석, 대한건설정책연구원
5. 박선구(2023), 2024년 건설경기 전망, 대한건설정책연구원
6. 한국건설산업연구원(2024), 건설동향브리핑 947호
7. 한국경제인협회 보도자료(2024.02.19.), 매출 500대 건설기업 자금사정 조사
8. 한국기업평가(2024), 주요 건설업체 2023년 잠정실적 발표
9. 한국주택경제신문(2023.10.25.), 공사비 갈등에 손놓은 정부
10. NICE신용평가(2024), 부동산PF 리스크 현황과 주요 이슈 점검